

股票代码：000918

股票简称：嘉凯城

公告编号：2016-050

## 嘉凯城集团股份有限公司 关于 2015 年年度报告的补充公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于 2016 年 4 月 27 日披露了 2015 年年度报告，根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的相关规定，现对 2015 年年度报告中的部分内容进行补充披露，具体内容如下：

一、在 2015 年年报“第四节 管理层讨论与分析”的“二、主营业务分析—1、概述”中增加以下内容，具体如下：

### 1、市场分析

2015 年我国经济发展步入新常态，面对宏观经济下行、结构调整的压力，国家及政府有关部门通过实施各种政策全方位稳定经济增长，同时房地产行业重新得到重视，“去库存”成为当前行业的主基调，多次的降准降息，也为企业降低了融资成本。房地产行业总体呈现回暖趋势，但分化明显，一线城市及部分二线重点城市的市场快速复苏，改善型需求大量释放，房价出现上涨势头，而三四线城市库存压力仍然较大。

公司目前主要经营区域是杭州和上海，未来将重点拓展长三角的主要二三线城市。公司目前项目基本位于长三角区域，总体来看，长三角区域房地产市场 2015 年较 2014 年有明显回升，住宅市场量价齐升，其中一二线城市市场表现好于三四线城市。在二线城市杭州，我司有杭州中凯城市之光与杭州博园 2 个项目。杭州中凯城市之光位于滨江区，市场需求旺盛，后续供应较少，该项目是滨江区主要供应楼盘之一。杭州博园项目位于余杭区杭州农副物流中心板块，是该板块的核心标杆项目。在三、四线城市湖州与张家港，我司有湖州龙溪翡翠项目与张家港中凯城市之光项目。湖州龙溪翡翠项目位于湖州市老城区中心，地理位置优

越，是湖州市中心最具规模的城市综合体之一。张家港中凯城市之光项目位于张家港市核心区，定位为大规模住宅区，是张家港城北区域的主要供应楼盘。

公司目前主要经营区域是杭州和上海，两地市场情况如下：

表：上海、杭州的房地产行业发展状况

面积单位：万平方米

	上海		杭州	
	面积	同比 (%)	面积	同比 (%)
土地出让面积	601.9	-29.3	378.5	-28.92
房屋施工面积	15095.33	2.8	11142.68	6.1
其中：住宅施工面积	8372.12	-1.8	5925.55	2.5
房屋新开工面积	2605.08	-6.4	2029.33	-15.8
其中：住宅新开工面积	1560.28	0.8	998.79	-18.5
房屋竣工面积	2647.18	14.4	1665.23	10.9
其中：住宅竣工面积	1588.95	3.5	1070.27	15.3
房屋销售面积	2431.36	16.6	1481.48	32.1
其中：住宅销售面积	2009.17	12.8	1291.64	35.9
住宅库存去化周期 (月)	4.1	/	12	/

注：土地出让面积数据来自各市土地拍卖信息；施工、新开工、竣工、销售数据来自各市统计局统计数据；库存去化周期数据来自中国房产信息集团（CRIC）。

### （1）杭州

2015 年杭州房地产市场迅速复苏。全年住宅销售面积 1291.64 万平方米，比 2014 年增加了 35.9%；土地出让市场“前冷后热”，前八个月多数地块以底价成交，9 月后土地成交热度高涨，9-12 月平均溢价率约为 30%；楼市去库存效果显著，去化周期减到 12 个月的合理水平。

### （2）上海

2015 年上海房地产市场的量、价实现了大幅提高。2015 年上海商品住宅成交量创近六年来新高，成交均价更是大幅攀升。同时由于土地资源进一步稀缺（出让面积下降 29.3%），土地市场价格继续攀升。上海房地产市场整体呈现供不应求状态，促使去库存加速，住宅库存去化周期已降至 4.1 个月。

## 2、公司经营情况

(1) 报告期内，公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在城市	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资 (亿元)	实际投资额 (亿元)	项目进展
杭州博园	杭州	100	82,981	232,341	0	30	25.26	在建在售
杭州中凯城市之光	杭州	100	41,153	90,536	0	17.77	12.96	在建在售
湖州龙溪翡翠	湖州	51	88,299	295,360	0	40.02	24.19	在建在售
张家港中凯城市之光	张家港	75	191,795	466,890	0	44.64	15.40	一期主体、装饰施工中
青岛时代城	青岛	51	851,632	1,453,812	235,188	123.75	63.43	在建在售
武汉巴登城	武汉	51	6,666,700	1,298,000	0	100	29	
苏州苏纶场	苏州	61.1	115,535	199,875	78,958	51.3	39	北区已完工，南区在建
无锡国际城	无锡	58.08	55,959	259,594	259,594	23.67	23.08	已竣工
合计			8,094,054	4,296,408	573,740	431.15	232.31	

(2) 报告期内，土地储备情况如下：

序号	地块名称	取得时间	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所处区域	土地使用性质
1	青岛时代城	2009	851,632	1,218,624	青岛李沧区	住宅、商业
2	武汉巴登城	2010	6,666,700	1,298,000	武汉江夏区	住宅、商业
3	苏州苏纶场	2007	115,535	120,917	苏州人民路239号	商办
4	重庆鸿恩寺公园地块	2002	27,100	113,800	重庆蜀都中学旁	住宅
5	海南华航地块	2010	470,493	815,364	海口台达高尔夫度假村边	住宅、商业
6	潍坊东方天韵	2007	120,000	180,000	潍坊北海路999号	住宅
7	上海奉贤海湾地块	2009	60,000	98,156	上海奉贤区海湾镇	商办
8	诸暨信友地块	2014	79,131	116,988	诸暨望云路旁	住宅、商业
9	城市客厅	2013-2015	210,000	330,000	江苏常州、浙江杭州、绍兴、宁波、嘉兴	商业
	合计		8,600,591	4,291,849		

(3) 报告期内，房地产出租情况如下：

序号	项目名称	用途	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)
1	中凯翠海朗园项目	幼儿园	100	697.6	697.6	100%

2	中凯翠海朗园项目	人防车库	100	3,493.34	3,493.34	100%
3	浙江中江（莫衙营）	农贸市场	100	1,403.8	1,403.8	100%
4	江西浙大中凯科技园	办公楼	64	/	33,991.7	98%
5	无锡国际城	办公楼	58.04	55,959.3	273,238.5	2.4%
6	苏州吴门印象	商业街	41	/	10,459.2	70%
7	苏州苏纶场	超市	61.1	8,410.25	21,981.83	100%
8	南京嘉业国际城	商业	97.66	/	16,560	0%
9	徐汇中凯城市之光	3-5层商业	100	/	4451.01	100%
10	店口城市客厅	商业	100	37,493	46,864.2	93.67%
11	塘栖城市客厅	商业	100	22,593	35,455.8	93.48%
12	双林城市客厅	商业	100	19,220	21,434.88	89.51%
13	横村城市客厅	商业	100	21,551	21,938.28	78.24%
	合计			170,821.3	491,970.1	

(4) 报告期内，主要销售情况如下：

项目名称	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )
青岛时代城	51	1,453,812	108,168	89,206
杭州博园	100	232,341	57,962	0
湖州龙溪翡翠	51	295,360	19,121	0
杭州中凯城市之光	100	90,536	2,669	0
张家港中凯城市之光	75	466,890	42,730	0
合计		2,538,939	23,0650	89,206

(5) 截止报告期末，公司融资情况如下：

序号	融资类别	授信额度 (亿元)	2015年期末融资余额 (亿元)	融资成本区间	融资期限结构
1	银行贷款	116.36	102.92	2%-14%	1-12年
2	信托融资	73.23	73.23	9.12%-12%	1-3年
合计			176.15		

二、年报附注存货科目项目下增加内容：

存货 2015 年年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币 3,900,427,602.20 元。本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 9.80%。

除上述补充公告内容以外，公司《2015 年年度报告》其他内容不变，由此给投资者带来的不便敬请谅解。

公司补充后的《2015 年年度报告》同日刊登于中国证监会指定的信息披露媒体巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)），请投资者查阅。

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一六年六月三日